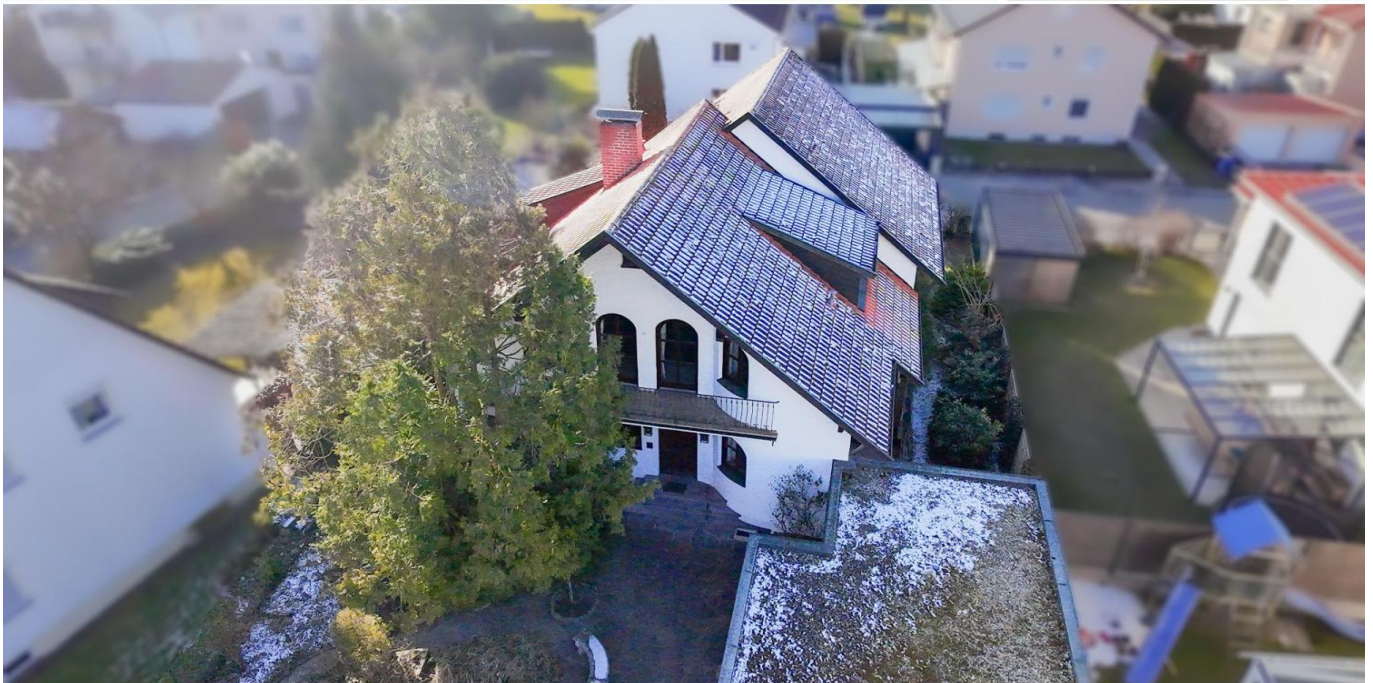


Neuburg an der Donau

# Familientraum in idyllischer Lage – Großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigem Wohnkonzept

Número de propiedad: 25149001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 730.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 244 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 706 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## De un vistazo

Número de propiedad	25149001	Precio de compra	730.000 EUR
Superficie habitable	ca. 244 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2020
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1983	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

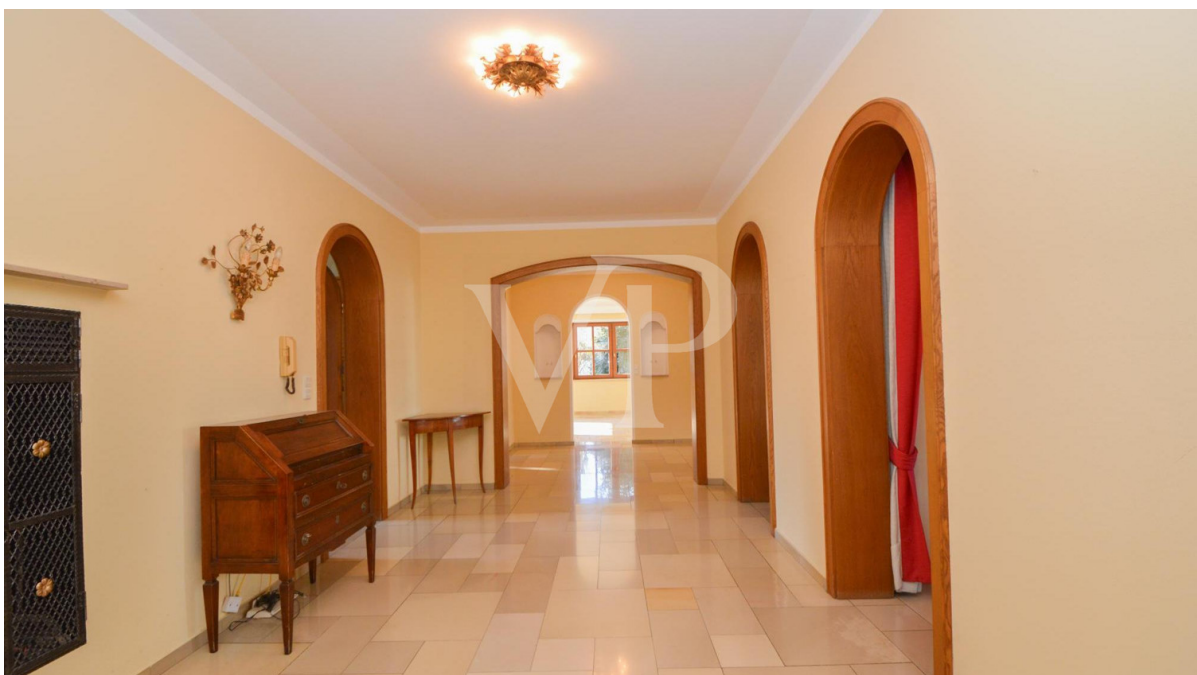
Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	63.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.03.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad





Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## La propiedad



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Una primera impresión

Dieses großzügige und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 überzeugt mit einer durchdachten Architektur, die ein harmonisches Wohnerlebnis für die ganze Familie bietet. Mit einer Wohnfläche von 244 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bietet die Immobilie acht helle und weitläufige Zimmer, die sich ideal für verschiedenste Wohnkonzepte eignen. Die drei großzügigen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie und schaffen gemütliche Rückzugsoasen. Zwei funktionale Badezimmer sorgen für praktischen Komfort und ermöglichen einen reibungslosen Tagesablauf. Das großzügige Wohnzimmer lädt zu entspannten Stunden ein und bildet den perfekten Mittelpunkt für gemeinsame Momente. Das angrenzende separate Esszimmer neben der Küche bietet reichlich Platz für gesellige Mahlzeiten und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden. Dank der durchdachten Raumaufteilung überzeugt das Haus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügigen Räume bieten ideale Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte – sei es ein geräumiges Arbeitszimmer, ein Hobbyraum oder ein gemütlicher Kreativraum für die ganze Familie. Die ruhige und familienfreundliche Lage macht dieses Haus zu einem perfekten Refugium, ohne auf eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Neuburg an der Donau verzichten zu müssen. Das großzügige Grundstück bietet zudem viel Platz für einen Garten, eine Terrasse oder weitere Freizeitnutzungen, sodass sich das Leben hier sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wunderbar genießen lässt.



Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Detalles de los servicios

- Heizung, Sole-Wasser-Wärmepumpe, 2020 erneuert
- Fußbodenheizung
- Teich
- große Terrasse und zwei Balkone
- große Doppelgarage

Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Todo sobre la ubicación

Neuburg an der Donau ist eine historische und malerische Stadt in Oberbayern, die für ihre wunderschöne Altstadt, die Donaupromenade und ihr breites Freizeitangebot bekannt ist. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Straße und in der Nähe der grünen Lunge von Neuburg, die eine angenehme Wohnqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine optimale Infrastruktur gegeben ist. Restaurants in der Umgebung mit Entfernungen: Krishna Haus – ca. 0,45 km (Indisches Restaurant mit traditionellen Spezialitäten) Ristorante Il Re Matto – ca. 1,2 km (Italienische Küche) Café Zeitlos – ca. 1,5 km (Café mit Frühstücks- und Kuchenangebot) Restaurant Neuhof "Der Grieche" – ca. 2,0 km (Griechische Spezialitäten) VIEW – Dry Aging Next Level – ca. 2,8 km (Steakhouse mit Dry-Aged-Fleisch) Entfernungen zu wichtigen Zielen: Stadtzentrum Neuburg: ca. 2 km Ingolstadt: ca. 25 km Augsburg: ca. 55 km München: ca. 90 km Autobahn A9 (Anschlussstelle Lenting): ca. 20 km Durch die gute Anbindung an die B16 und A9 ist Neuburg hervorragend in das Verkehrsnetz eingebunden und bietet eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Wirtschaftsstandorte. Gleichzeitig lädt die Umgebung mit zahlreichen Grünflächen, Wander- und Radwegen sowie der Nähe zur Donau zu entspannten Freizeitaktivitäten ein.

Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 63.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25149001 - 86633 Neuburg an der Donau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)